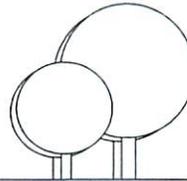




MARKT
SCHWARZACH



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

ORTSABGRENZUNGS- MIT EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AMOSRIED“

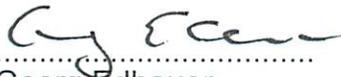
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 11.04.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.07.2019
Abwägungsbeschluss vom 25.09.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 13.11.2019
Satzungsbeschluss vom 11.12.2019

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Georg Edbauer
Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Tel. 09962/9402-0
Fax 09962/9408-40
stadler@vgem-schwarzach.bayern.de


.....
Georg Edbauer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de


.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Schwarzach hat in der Sitzung vom 11.04.2018 die Aufstellung der Ortsabgrenzungs- mit Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.06. bis 08.07.2019 durchgeführt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.05.2019 (Fristsetzung bis zum 05.07.2019) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 24.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.08.2019 bis einschl. 13.09.2019 durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2019 (Fristsetzung bis zum 13.09.2019).

Eine verkürzte erneute öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 13.11.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird vom 25.11.2019 bis zum 09.12.2019 durchgeführt.

Eine eingeschränkte erneute Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2019 (Fristsetzung bis zum 12.12.2019).

Schwarzach, den 19. DEZ. 2019

Markt Schwarzach

Der Bürgermeister
Edbauer
1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Schwarzach hat mit Beschluss vom 11.12.2019 die Satzung in der Fassung vom 11.12.2019 beschlossen.

Schwarzach, den 19. DEZ. 2019

Markt Schwarzach

Der Bürgermeister
Edbauer
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Schwarzach, den 19. DEZ. 2019

Markt Schwarzach

Der Bürgermeister
Edbauer
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. DEZ. 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Schwarzach, den 20. DEZ. 2019

Markt Schwarzach

Der Bürgermeister
Edbauer
1. Bürgermeister



1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der Markt Schwarzach beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zur Ortsabgrenzung mit Einbeziehung zweier derzeitigen Außenbereichsflächen in den dann im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Amosried. Derzeit wird der Ortsteil noch als Splittersiedlung ohne angemessene Baukonzentration im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) gesehen.

Am Südwestrand von Amosried sollen die Flächen der Flurnummern 447 und 449/1 Gmkg. Albertsried mit insgesamt 2.690 m² für eine geplante Wohnbebauung mit 2 Parzellen einbezogen werden.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die geplante Verschiebung der Lage des Wohnhauses der Parz. 1 in östliche Richtung bringt eine entsprechende Verschiebung der bisherigen östlichen Baugrenze mit sich. Zudem soll dadurch topographisch bedingt die zulässige talseitige Wandhöhe für diese Parzelle von 6,50 m auf 7,50 m erhöht werden.

Beide Änderungen an bisherigen Festsetzungen machen eine erneute (verkürzte) öffentliche Auslegung sowie eine erneute (eingeschränkte) Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erforderlich.

2. Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Übersichtslageplan aus dem Bayern-Atlas vom 02.04.2019

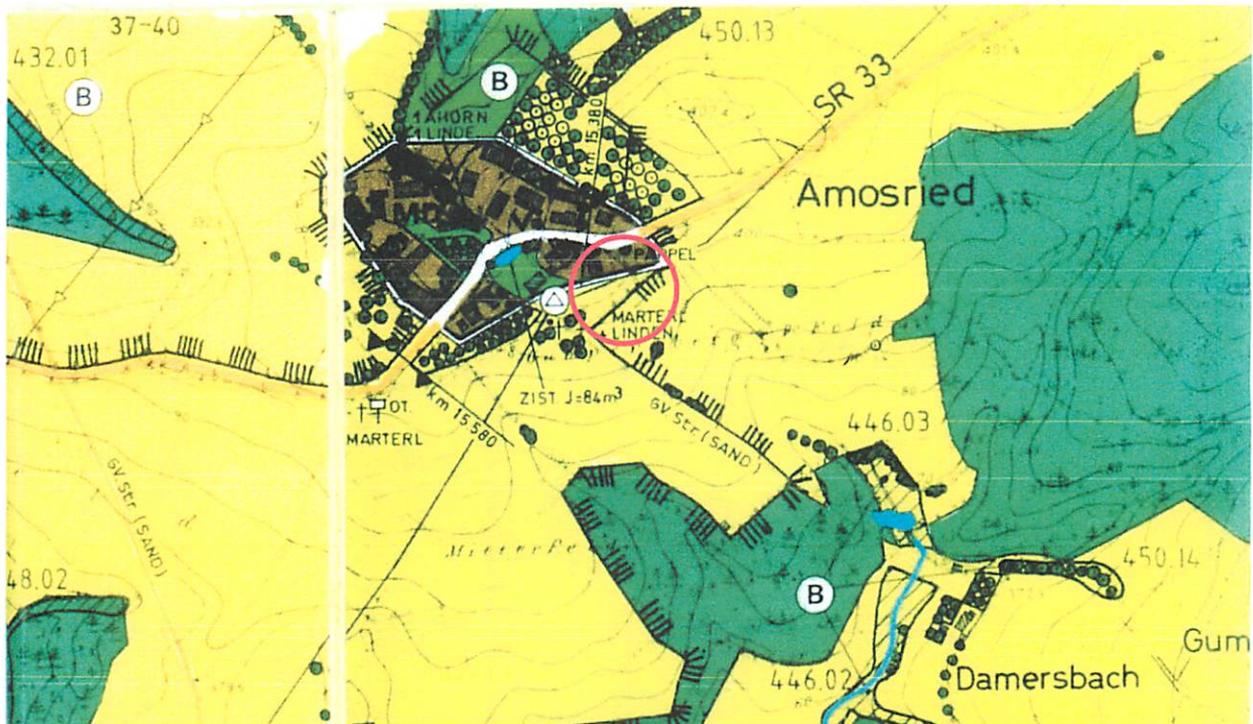


3. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Schwarzach wird das geplante Satzungsgebiet derzeit z.T. als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die beiden zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke befinden sich am südöstlichen Ortsrand.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für den Markt Schwarzach befindet sich derzeit in Aufstellung.

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Beide einzubeziehende Flächen befinden sich zumindest teilweise innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bayerischer Wald“, auf denen genehmigungspflichtige bauliche Anlagen im Sinne der Bayrischen Bauordnung vorgesehen sind. Dafür bedarf es der naturschutzrechtlichen Erlaubnis. Gemäß § 5 Absatz 2 der Verordnung über das LSG „Bayerischer Wald“ kann im Einzelfall eine Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde erteilt werden.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um zwei kleine vorgesehene Bauflächen in Ortsrandlage (Außenbereich) zur Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern mit Garage. Beide Flächen befinden sich im Randbereich des Schutzgebietes und markieren zukünftig den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung des



Schutzgebietes mit einer geplanten Randeingrünung. Lt. Biotopkartierung ragt von Nordwesten her eine einzelne kartierte Gehölzhecke in den abgegrenzten Ortsteil, weitere Biotopflächen befinden sich alle außerhalb des Abgrenzungsbereiches. Das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsteil bleiben in ihrer Substanz unberührt. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird auch weiterhin aufrechterhalten. Ein Befreiungsgrund nach dem BNatSchG liegt daher nach Ansicht des Marktes vor.

Der ganze Ortsteil befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind hinsichtlich feld- und wiesenbrütender Vogelarten aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung und der vorbeiführenden Kreisstraße SR 33 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst sowie in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung auch keine Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind dem Markt auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die beiden zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Gemeindeweg trennt die beiden Flurstücke.

Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Osten und Süden an das Satzungsgebiet an. Die Kreisstraße SR 33 verläuft in West-Ost-Richtung durch Amosried. Der Ortsteil ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen, Nebengebäude und Wohnhäuser. V.a. westlich, nördlich und nordöstlich von Amosried schließen sich baumreiche Heckenstrukturen und Streuobstwiesen an.

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost ab.



Luftbildausschnitt – ohne Maßstab



4. Rechtliche Grundlagen der Satzung

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung auf den zur Einbeziehung vorgesehenen beiden Grundstücken nach Süden und Südosten hin sind Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen Gestaltungsvorgaben getroffen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der beiden Einbeziehungsflächen ist ausgehend von der nördlich gelegenen Kreisstraße SR 33 über Zufahrten vom vorh. Gemeindegeweg vorgesehen.

Die Wasserversorgung soll über Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des Marktes Schwarzach sichergestellt werden.

Die Abwasserableitung soll über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Niederschlagswasser sollte vollständig auf den Privatgrundstücken versickert oder wieder verwendet werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Zufahrt zur Kreisstraße SR 33 bereit zu stellen.

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

6.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes (406-A) zugerechnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Er nimmt mit der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes den größten Teil des nördlichen Landkreises ein. Das Hügelland bildet mit einem Flächenanteil von ca. 30 % die zweitgrößte naturräumliche Einheit des Landkreises. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine stößt



man auf zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen. Wälder an Talhängen, auf Buckeln und Anhöhen bilden mit Grünland und Feldern ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik. Einbezogen sind die Tertiärbuchten von Kinsach, Mehnach und Bogenbach. Alle drei Täler sind mit schluffig-sandigen Ablagerungen des Braunkohleteriärs aufgefüllt, z. T. mit Löss überdeckt und gestatten eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südabfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) liegt das Gebiet in keinem sog. „wassersensiblen Bereich“ und auch nicht in Hochwassergefahrengebieten.

Die Ausstattung mit **naturnahen Lebensräumen** ist im Falkensteiner Vorwald mit einem Biotopflächenanteil von 4,4 % bzw. 4,8 % vergleichsweise gut. Hohe Flächenanteile besitzen Nass- und Feuchtwiesen, artenreiches Extensivgrünland, Hecken, Feldgehölze und Gewässerbegleitgehölze. Im Vergleich zu den übrigen Naturräumen gut vertreten sind im Falkensteiner Vorwald v. a. Moore, Feuchtgrünland, Feuchtbrachen, Hecken, Feldgehölze, bodensaure Laubwälder, Felsvegetation und vegetationsarme Rohbodenstandorte, Streuobst und Gewässerbegleitgehölze. Aufgrund der standortangepassten, kleinräumig differenzierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung konnte die vielfältig gegliederte, strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes noch in den 1970er Jahren als ausgeglichene landwirtschaftliche Produktionslandschaft bezeichnet werden (KAULE et al. 1978). Durch den hohen Anteil weitgehend umweltverträglicher Flächennutzungen nahm sie die Funktion als großflächiger Ausgleichs- und Regenerationsraum für natürliche Ressourcen wahr. Seit dieser Zeit ist diese Qualität durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt bzw. stark gefährdet. Zum einen wirkt sich die Intensivierung der Landwirtschaft (Umbruch von Grünland in Acker, Intensivierung der Grünland- und Ackernutzung) negativ auf das ökologische Gleichgewicht des Raumes aus. Nach Angaben der ABSP-Erstbearbeitung gehört der Falkensteiner Vorwald insbesondere im östlichen Teil des Landkreises zu den am stärksten erosionsgefährdeten Landschaften Bayerns. Zum anderen kann die Nutzung auf ertragsarmen, schwer bewirtschaftbaren Standorten schon lange nicht mehr in sich selbst tragende Wirtschaftskreisläufe eingebunden werden und wurde daher aufgegeben bzw. kann nur mit finanziellen Zuschüssen aufrecht erhalten bleiben. Betroffen sind v. a. Feuchtgrünland, steile Hanglagen, Wiesen der höheren Mittelgebirgslagen sowie hecken- und rankenreiche Landschaftsteile. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)



In den Geltungsbereich ragt von Nordosten her eine amtlich ausgewiesene **Biotopfläche**. Angrenzend an den Geltungsbereich im Nordwesten bzw. im Norden erstrecken sich Flächen des Biotops 7043-0450 „Hecken und Feldgehölz südlich Albersried, um Amosried, Damersbach und Kammühl“ bzw. im Südosten Flächen des Biotops 7043-1007 „Brache Feuchtbläche südöstlich bei Amosried“.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000).

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein **Bodendenkmal**. Auch **Baudenkmal**er sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht bekannt.

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind innerhalb des Satzungsbereiches nicht bekannt.

6.2 Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.



Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da nicht alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können.

Z.B. kann Ziff. 2.1 der Checkliste - Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft - nicht mit ja beantwortet werden, da sich die beiden Einziehungsflächen im Landschaftsschutzgebiet „Bayrischer Wald“ befinden. Somit ist eine Fläche im Sinne des Abschnittes III des BayNatSchG betroffen.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ vorzugehen.

6.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei den beiden geplanten Einziehungsflächen handelt es sich um für eine Wohnbebauung vorgesehene Flächen und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Sie befinden sich in angebundener Lage am Ortsrand von Amosried im Bereich landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Liste 1b des Leitfadens wird das Satzungsgebiet als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie II** – eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Ziff. 7. Satzungstext):

- Begrenzung der beiden überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse, hier: zwei Geschosse
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und mind. 2-reihige Gehölzgruppen an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger
- Randeingrünung zum LSG hin auf 100 % der Längen der beiden Ausgleichsflächen und mind. 75 % der gekennzeichneten Außengrenzen beider Grundstücke
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichspflanzungen auf beiden Grundstücken



3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorie II mit Typ B ergibt sich **Feld B II** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf mit 0,5 angesetzt und für die beiden Einbeziehungsflächen folgendermaßen berechnet:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BII	Überbaubarer Bereich des Grundstücks der Parzelle 1 (Baugrenze) ca. 340m ²	0,5	170 m ²
BII	Überbaubarer Bereich des Grundstücks der Parzelle 2 (Baugrenze) ca. 230 m ²	0,5	115 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf			285 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation ist auf der Fl.Nr. 449/1 (Parzelle 1 mit 170 m² auf einer ca. 24 x 7,10 m großen Teilfläche am Ostrand) und auf der Fl.Nr. 447 (Parzelle 2 mit 115 m² auf einer ca. 16 x 7,20 m großen Teilfläche am Westrand) möglich und vorgesehen.

Mit Inkrafttreten der Satzung sind die Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Die privaten Ausgleichsflächen sind vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich zu sichern (mit Reallast).



7. Satzungstext

Der Markt Schwarzach erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des Ortsteils Amosried werden im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 festgesetzt.

Die gekennzeichneten beiden Flächen am südöstlichen Ortsrand von Amosried werden in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Eine Bebauung der beiden einbezogenen Parzellen ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf max. 0,3 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Wohngebäude begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird bei den Gebäuden auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.
3. Als max. traufseitige Wandhöhen talseits wird bei Wohngebäuden für die Parzelle 1 7,50 m, für die Parzelle 2 6,50 m ab OK Urgelände festgelegt.
4. Zulässige Dachform ist das Satteldach für Haupt- und Nebengebäude.
5. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20° - 30°.
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in gedeckten bzw. nicht glänzend engobierten Rot-, Braun- oder Anthrazittönen vorzunehmen.
7. Vor jeder Garage ist ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen.



8. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 2,00 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; jegliche Stützmauern sind aufgrund der Ortsrandlage unzulässig.

§ 5

1. Je angefangener 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze) ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

2. Auf den im Lageplan gekennzeichneten beiden Ausgleichsflächen ist auf 100 % der Längen, auf den beiden weiteren gekennzeichneten Außengrenzen beider Grundstücke ist auf mindestens 75 % der jeweiligen Längen eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung aus freiwachsenden autochthonen Gehölzen (Herkunftsgebiet Bayer./Oberpfälzer Wald) der nachfolgenden Listen vorzunehmen.

Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m.

Pflanzenabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt.

Mindestqualität:

Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150- 200 cm, mind. 15 % bei den beiden Ausgleichsflächen, sonst mindestens 10 %

Sträucher: 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm; max. 85 % bei den beiden Ausgleichsflächen, sonst maximal 90%

3. Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze oder geschnittene Laubgehölzhecken.

4. Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten als Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner v. Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner v. Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner v. Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lks.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte v. Lallinger Winkel)

Birnsorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference



Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa arvensis	- Ackerrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarz. Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Die weiteren Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrassen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind hier nicht zulässig.
- Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

§ 6

Mit den Baugenehmigungsanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen auf den beiden Grundstücken und vorzulegen.

§ 7

Auf den im Plan gekennzeichneten beiden Grundstücksteilen der Fl. Nr. 447 und der Fl. Nr. 449/1, Gmkg. Albertsried sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Entwicklungsziele:

- Anlage einer optisch wirksamen Ortsrandeingrünung zum Landschaftsschutzgebiet hin.

Erst-Gestaltungsmaßnahmen:

- Anlage von 2-reihigen Heckenpflanzungen mit 15 % Heisteranteil auf 100 % der beiden Längen unter Einhaltung der Grenzabstände.



- Verwendung ausschließlich von autochthonem Pflanzmaterial (Bayer./Oberpfälzer Wald)
- Arten und Mindest-Pflanzqualitäten s. § 5

Pflegemaßnahmen:

- Die beiden Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Evtl. abgängige Gehölze sind regelmäßig durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Meldung nach Art. 9 BayNatSchG (Erfassung im Kompensationsverzeichnis):

- Mit Rechtskraft der Satzung sind die Ausgleichsflächen durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



8. Textliche Hinweise

8.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

8.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten.

Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Altlasten sind nach Kenntnis des Marktes Schwarzach nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

8.3 Boden- und Baudenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung keine **Bodendenkmäler** bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung auch keine **Baudenkmal**.



8.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

8.5 Abfallbeseitigung

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Kreisstraße SR 33 bereit zu stellen.

8.6 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers sollten ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen errichtet werden.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Plusenergie- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkhäusern genügen.

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und thermische Solaranlagen zur Warmwasserversorgung sollten vorgesehen werden.



9. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald, im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ, Postfach 100 203, 80076 München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Amt für ländliche Entwicklung, Landau an der Isar
9. Bayernwerk Netz GmbH, Vilshofen
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
13. Wasserversorgung Bayerischer Wald, Moos
14. Kreisbrandrat